

IMPOSTO DE RENDA ANUAL E DIMOB

Sami ERP Imobiliário

Atualize o módulo do Aluguel (ALUGUEL.EXE) para efetuar os processos necessários para acúmulo dos valores do **IRRF** e posteriormente a geração do arquivo para importação no programa da DIMOB.

Segue abaixo os passos para o processo do IRRF anual dos Proprietários:

1. Cadastro da Empresa

Acesse o cadastro da Empresa (**DIVERSOS - CADASTROS - DA EMPRESA**) e certifique-se que está cadastrado o Cód.Mun. DIMOB.

2. Cadastro de Cidades

Acesse o Cadastro das Cidades (**DIVERSOS - CADASTROS - DE CIDADES**) e certifique-se de que as Cidades que possuem imóveis locados tenham o Cód. Mun. DIMOB cadastrado, de acordo com a tabela fornecida pela Receita Federal no programa DIMOB.

DIVERSOS (Cadastro de Cidades)

Código: 001

Nome da Cidade: PORTO ALEGRE U.F. RS

Código do Município IBGE(Rais): 43-14902

Código do Município p/DIMOB: 8801

Cidade para Pensar Imóveis: Porto Alegre

Usuário: SUPORTE SAMI

3. Consulta Imóveis DIMOB

Acesse o módulo **Locação – Relatórios de Impressora – De Cadastro – De Imóveis – Imóveis Dimob.**

Neste programa é possível emitir um relatório para conferência da classificação de todos os proprietários e imóveis que estejam com a opção “Gera DIMOB” marcada em seu cadastro, fazendo uma relação dos cadastros com as consultas.

LOCAÇÃO (Consulta Imóveis Dimob)

BARCELLOS

Período Inicial: 01/2015 Período Final: 12/2015

Tipo de Consulta:

☐ Marcados para gerar Dimob

☒ Marcados para não gerar Dimob

☐ Ambos

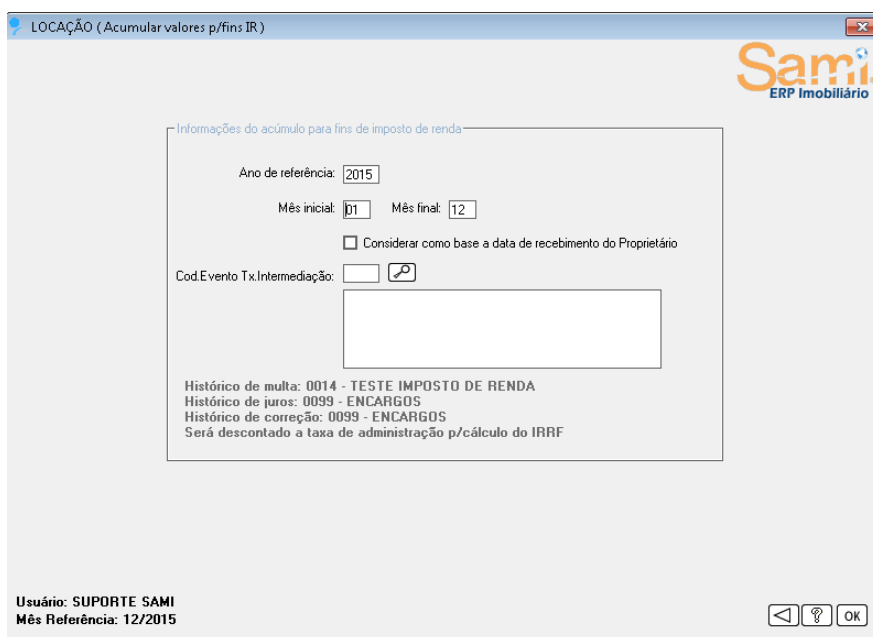
Imóvel	Endereço	01/2015	02/2015	03/2015	04/2015	05/2015
0326	ANDRADAS	S	S	N	N	N
0437	ANDRADAS	S	S	S	S	S
1174	DR FLORES	S	S	S	S	N
1687	DR MARIO TOTTA	S	S	S	N	N
1813	BORGES DE MEDEIROS	S	S	S	S	S
1978	SENHOR DOS PASSOS	S	S	S	S	S
2101	ANDRADAS	N	S	S	S	S
2145	ANDRADAS	S	S	S	S	S
2164	ALBERTO BINS	S	S	S	S	S
2179	EXCLUIDO	S	S	S	S	S
2182	ALBERTO BINS 362/109	S	S	S	S	N
2186	EXCLUIDO	S	S	S	S	S
2261	24 DE OUTUBRO	S	S	S	S	S
2263	PCA DOM FELICIANO	S	S	S	S	S
2273	MARECHAL FLORIANO PEDOTO	S	S	S	S	S

Mês referência: 11/2015

Usuário: SUPORTE SAMI

4. Acumular Valores para Fins de IR

Acesse o módulo de Locação e informe o Mês Referência 12/2015. Após, acesse a opção **TRANSFERÊNCIAS - ACUMULAR E ORDENAR - ACUMULAR VALORES P/FINS IR**.



Informe o ano referência 2015, o mês inicial 01 e mês final 12, que virá preenchido automaticamente.

Com a opção CONSIDERAR COMO BASE A DATA DE RECEBIMENTO DO PROPRIETÁRIO desmarcada, o sistema irá fazer o acúmulo dos valores de Proprietários com base na data de pagamento do aluguel efetuado pelo Locatário. Caso contrário, o acúmulo dos valores será feito baseado na data em que a Administradora repassou os valores ao Proprietário.

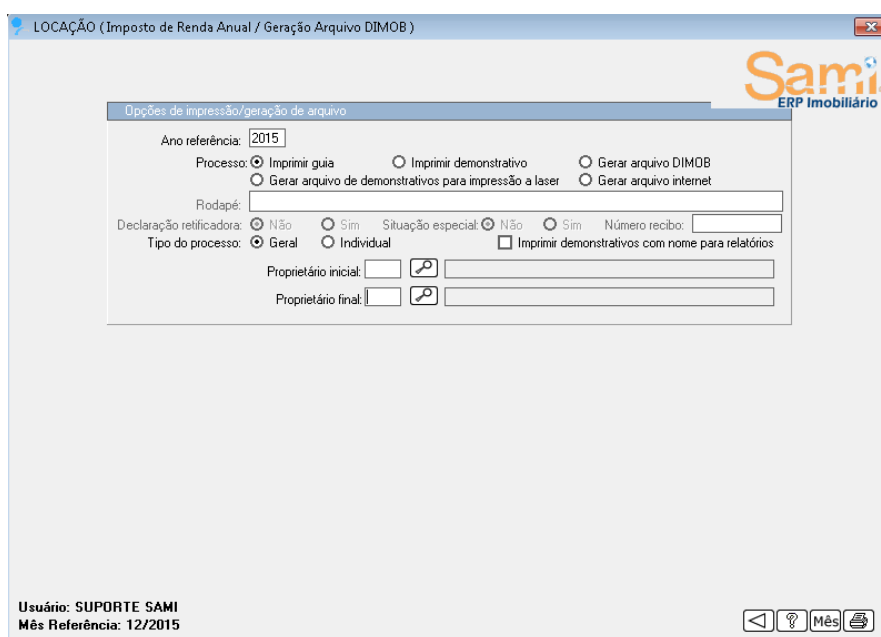
Se a Administradora desejar declarar os valores que recebeu dos Proprietários a título de TAXA DE INTERMEDIACÃO, basta informar quais os eventos que foram lançados nos valores variáveis destinados à cobrança da TAXA DE INTERMEDIACÃO.

IMPORTANTE: Pode ser informado mais de um código de evento de Taxa de Intermediação. Para isso, basta confirmar um código de cada vez. Os códigos serão listados na tela abaixo do campo do Cód. Evento Tx. Intermediação. Os valores referentes a(os) evento(s) de taxa de intermediação

serão buscados dos valores variáveis do imóvel.

5. Geração do Arquivo DIMOB

Após o acúmulo dos valores, emita os demonstrativos dos informes de rendimentos acessando a opção **(LOCAÇÃO - RELATÓRIOS IMPRESSORA - FISCAIS/DIMOB - IMPOSTO DE RENDA ANUAL/ GERAÇÃO DO ARQUIVO DIMOB)**.



Informe o ano de referência para emissão da Guia ou Demonstrativo anual. Seleccione o tipo de processo:

- **Imprimir guia:** selecione esta opção para emissão da Guia de Declaração do Imposto de Renda para pagamento em banco.
- **Imprimir demonstrativo:** selecione esta opção para emissão do demonstrativo anual de rendimentos.
- **Gerar arquivo de demonstrativos para impressão a laser:** selecione esta opção para gerar o arquivo dos imóveis e proprietários para impressão a laser na Postal MKT.

- **Gerar arquivo Internet:** selecione esta opção para gerar o arquivo para enviar ao site da administradora e posterior consulta pelos proprietários.
- **Gerar arquivo DIMOB:** selecione esta opção para gerar o arquivo com os dados dos imóveis e proprietários para entrega da DIMOB (Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias), a ser validado pelo programa específico disponibilizado pela Receita Federal.

Importante: A emissão da Guia, Demonstrativo, geração do arquivo para DIMOB, Gerar arquivo de demonstrativo para impressão a laser ou Gerar arquivo internet dependerá da prévia execução do processo de acumulo no programa "Acumular para Fins de Imposto de Renda". Porém após alterações nos valores acumulados pelo programa "Alteração de Acumulados no Ano" não será necessário o reprocesso para emissão do relatório.

No campo "Rodapé informe alguma mensagem a constar ao final do Demonstrativo de Rendimento.

No campo Declaração Retificadora selecione SIM (se está sendo gerado o arquivo para DIMOB como retificação, ou seja, o arquivo já foi enviado, mas foi necessário proceder algum acerto nos dados, necessitando gerar novo arquivo para validação e entrega.) ou selecione NÃO se estás gerando arquivo ainda não entregue a Receita Federal.

Situação especial: selecione SIM caso tenha ocorrido Extinção, Fusão, Cisão ou Incorporação da Pessoa Jurídica declarante no ano declarado, conforme instrução fornecida pela Receita Federal, caso contrário selecione NÃO.

No campo Número Recibo, informe o número da declaração anterior, somente quando estiver sendo feita uma declaração retificadora.

Selecione o Tipo do Processo:

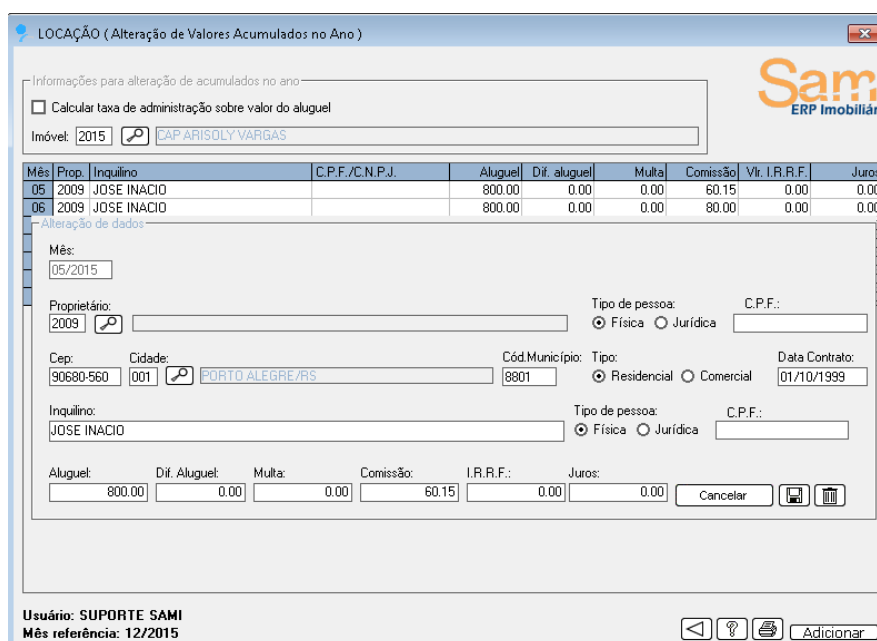
- **Geral:** clique nesta opção para emissão das Guias/Demonstrativos de todos Proprietários com movimento no ano.
- **Individual:** clique nesta opção para emissão das Guias/Demonstrativos de maneira individual por Proprietário.

Informe os proprietários para emissão do relatório (inicial e final) e clique sobre o botão  para gerar o arquivo para entrega da declaração (DIMOB).

6. Alteração de Valores Acumulados no Ano

Em caso de necessidade de efetuar alguma alteração manual dos valores acumulados, acesse a opção **(LOCAÇÃO - CADASTROS - DE IMÓVEIS - ALTERAÇÃO VALORES ACUMULADOS NO ANO)**.

Nesta opção poderá ser feita qualquer alteração, tanto de valores quanto de alguns dados cadastrais.



LOCAÇÃO (Alteração de Valores Acumulados no Ano)

Informações para alteração de acumulados no ano

☐ Calcular taxa de administração sobre valor do aluguel

Imóvel: 2015 [CAP ARISOLY VARGAS]

Mês	Prop.	Inquilino	C.P.F./C.N.P.J.	Aluguel	Dif. aluguel	Multa	Comissão	Vlr. I.R.R.F.	Juros
05	2009	JOSE INACIO		800.00	0.00	0.00	60.15	0.00	0.00
06	2009	JOSE INACIO		800.00	0.00	0.00	80.00	0.00	0.00

Alteração de dados

Mês: 05/2015

Proprietário: 2009 [] Tipo de pessoa: ☒ Física ☐ Jurídica C.P.F.: []

Cep: 90680-560 Cidade: 001 [PORTO ALEGRE/RS] Cód. Município: 8801 Tipo: ☒ Residencial ☐ Comercial Data Contrato: 01/10/1999

Inquilino: JOSE INACIO Tipo de pessoa: ☒ Física ☐ Jurídica C.P.F.: []

Aluguel: 800.00 Dif. Aluguel: 0.00 Multa: 0.00 Comissão: 60.15 I.R.R.F.: 0.00 Juros: 0.00

Cancelar [] []

Usuário: SUPORTE SAMI
Mês referência: 12/2015

Para efetuar as alterações necessárias nos acumulados do ano, o mês de referência que deverá estar informado é 12/2015.

Importante: a partir do momento em que forem feitas alterações de informações após os acúmulos dos valores de IRRF, o processo do ACÚMULO DOS VALORES P/FINS DE IR não poderá mais ser efetuado novamente, senão todas as alterações realizadas serão PERDIDAS.

Atenção!

Caso o programa de geração do arquivo avise que há inconsistências, imprima este relatório e providencie as devidas alterações. As alterações deverão serem feitas na tela de “Alteração Valores Acumulados no Ano”.

Caso seja necessária ser feita alguma alteração de nome de Proprietário ou endereço do imóvel, esta deverá ser feita direto no Cadastro do Proprietário ou Cadastro de Imóvel. Após ter sido efetuada a devida alteração no cadastro correspondente, é necessário que seja acessada a tela ALTERAÇÃO VALORES ACUMULADOS NO ANO, informando o imóvel onde consistiu o erro, clicando em cada mês de acúmulo e confirmando a informação. Desta forma o sistema irá salvar as alterações feitas no cadastro do Proprietário ou Imóvel no arquivo dos acumulados do ano.

Após as devidas conferências e correções, poderá ser feito o processo de geração do arquivo para importação pelo programa da DIMOB. Para gerar o arquivo acesse a opção RELATÓRIOS IMPRESSORA - FISCAIS/DIMOB - IMPOSTO DE RENDA ANUAL/ GERAÇÃO DO ARQUIVO DIMOB, informe o ano referência e selecione a opção GERAR ARQUIVO DIMOB. Neste procedimento o sistema irá efetuar a geração do arquivo para posterior importação pelo programa da DIMOB, já fazendo uma prévia de inconsistências que o programa cria ao se fazer a importação. Caso o programa de geração do arquivo avise que há inconsistências, imprima este relatório e providencie as devidas alterações.

Feitas as devidas alterações, proceda na geração do arquivo da DIMOB novamente (RELATÓRIOS IMPRESSORA - FISCAIS/DIMOB - IMPOSTO DE RENDA ANUAL/GERAÇÃO DO ARQUIVO DIMOB), informe o ano referência e selecione a opção GERAR ARQUIVO DIMOB. Caso o programa da DIMOB acuse irregularidades, deve-se seguir os seguintes passos:

- Clicar em INICIAR - EXECUTAR e digitar o comando de acesso ao PROMPT DO MS-DOS (Caso seja WINDOWS 98 digitar COMMAND e após dar ENTER. Caso seja WINDOWS XP digitar CMD e após dar ENTER).
- Digitar a unidade de rede em que o sistema esta instalado (por exemplo S:) e após dar ENTER.
- Digitar CD\DATA\LASER e após dar ENTER.

- Digitar EDIT DIMOB.TXT e após dar ENTER
- Pegar o relatório de inconsistência do DIMOB, onde irá dizer na primeira coluna qual a linha do erro, e pressionar a tecla da seta para baixo e ir até a linha do erro. Chegando na linha do erro, identifique qual o proprietário e imóvel, pressionando a tecla da seta para o lado.
- Logo que for identificado qual o Proprietário e imóvel, proceda nas devidas alterações, seguindo o passo 6.1 descrito acima. Feito todas as alterações, faça a geração do arquivo para DIMOB novamente (RELATÓRIOS IMPRESSORA - FISCAIS/DIMOB - IMPOSTO DE RENDA ANUAL/GERAÇÃO DO ARQUIVO DIMOB), informe o ano referência 2008 e selecione a opção GERAR ARQUIVO DIMOB.

O arquivo sendo importado corretamente, deverá se proceder na preparação do envio da declaração no programa da DIMOB.

No programa da DIMOB, faça a abertura da declaração importada e, após, acesse a opção DECLARAÇÃO - VERIFICAR PENDÊNCIAS. Neste processo o programa da DIMOB irá verificar se existe ou não mais algum ERRO que inviabilize o envio da declaração para a Receita Federal. Caso não exista, é sinal que a declaração poderá ser enviada sem problemas. Do contrário, basta corrigí-las.

Faça a gravação da declaração para envio para Receita Federal, clicando na opção DECLARAÇÃO - GRAVAR DECLARAÇÃO PARA ENTREGA À RFB.

E para transmitir a declaração para RFB, clique na opção DECLARAÇÃO - TRANSMITIR VIA INTERNET.

Os passos descritos acima têm a finalidade de auxiliar e tornar o processo de conferência das informações referente aos informes de rendimentos dos Proprietários ainda mais rápido, podendo o usuário ser auxiliado rapidamente em caso de algum problema ser detectado no processo de acúmulo dos valores do IRRF anual dos Proprietários.